

Operator 2

turnitin_ANDI FEBRIANTO A.LANGGARA

 turnitin_ANDI FEBRIANTO A.LANGGARA

 Mahasiswa-Mahasiswi

 Universitas Muslim Indonesia

Document Details

Submission ID

trn:oid:::1:3546110571

Submission Date

Apr 22, 2026, 9:07 AM GMT+8

Download Date

Apr 22, 2026, 9:22 AM GMT+8

File Name

ANDI_FEBRIANTO_A.LANGGARA_Dapus_1_1_-_Andiarfandi_Langgara.pdf

File Size

409.0 KB

16 Pages

3,638 Words

22,946 Characters

29% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography
- Quoted Text

Exclusions

- 2 Excluded Sources

Top Sources

- 28%  Internet sources
- 10%  Publications
- 9%  Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

Top Sources

- 28% Internet sources
- 10% Publications
- 9% Submitted works (Student Papers)

Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	Internet	ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id	5%
2	Internet	prin.or.id	5%
3	Internet	repository.ub.ac.id	2%
4	Internet	text-id.123dok.com	2%
5	Internet	repository.umsu.ac.id	1%
6	Internet	id.123dok.com	<1%
7	Internet	dspace.uil.ac.id	<1%
8	Internet	repository.unigal.ac.id	<1%
9	Publication	Yosia Hetharie. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas T...	<1%
10	Internet	docplayer.info	<1%
11	Student papers	University of Wollongong	<1%

12	Internet	adoc.pub	<1%
13	Internet	eprints.walisongo.ac.id	<1%
14	Internet	ojs.unimal.ac.id	<1%
15	Internet	ojs.rewangrencang.com	<1%
16	Internet	www.researchgate.net	<1%
17	Internet	digilib.unhas.ac.id	<1%
18	Publication	Khairunnisa Khairunnisa, Mohamad Fajri Mekka Putra. "Akibat Hukum Perjanjian..."	<1%
19	Student papers	Udayana University	<1%
20	Internet	digilibadmin.unismuh.ac.id	<1%
21	Internet	repo.bunghatta.ac.id	<1%
22	Student papers	Universitas Andalas	<1%
23	Internet	e-journal.uajy.ac.id	<1%
24	Internet	journal.stihbiak.ac.id	<1%
25	Internet	sinta.unud.ac.id	<1%

26	Publication	Daniel Brian Imawan Santoso. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Dengan Tang...	<1%
27	Internet	cakpacakapvlogs.blogspot.com	<1%
28	Internet	etheses.uin-malang.ac.id	<1%
29	Internet	123dok.com	<1%
30	Publication	Muhammad Takkas Siregar. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaf...	<1%
31	Publication	Yasica Aulia S, Muh Afif Mahfud. "Fungsi dan Peran Pengadilan dalam Pembatala...	<1%
32	Internet	etd.repository.ugm.ac.id	<1%
33	Internet	repository.unbari.ac.id	<1%
34	Internet	sriahmayani212.blogspot.com	<1%
35	Internet	www.scribd.com	<1%
36	Internet	jurnal.ar-raniry.ac.id	<1%
37	Publication	Glenn Richard Pandelaki, Ronny A. Maramis, Deasy Soeikromo. "Kajian Hukum Pe...	<1%
38	Internet	repository.unair.ac.id	<1%
39	Internet	e-perpus.unud.ac.id	<1%

40

Internet

repository.uph.edu

<1%

HASIL PENELITIAN

PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA ATAS PRAKTIK PINJAM NAMA DALAM SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING



Oleh:

ANDI FEBRIANTO A.LANGGARA

040 2022 0169

Proposal ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk melakukan penelitian

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2025**

ABSTRAK

Andi Febrianto A.Langgara 04020220169 Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, dengan judul Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik Pinjam Nama dalam Sertifikat Hak Milik Tanah oleh Warga Negara Asing dibimbing oleh Bapak Zainuddin Selaku Pembimbing ketua dan Bapak Muh.Zulkifli Muhdar Selaku Pembimbing anggota.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan praktik pinjam nama (nominee agreement) dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing serta mengkaji bentuk pertanggung-jawaban perdata yang timbul akibat praktik tersebut menurut hukum Indonesia.

Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Kebaruan penelitian ini terletak pada rekonstruksi analitik atas dualisme antara penegakan asas nasionalitas dalam hukum agraria dan keadilan perdata dalam sengketa yang melibatkan unsur asing.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Keabsahan Praktik Pinjam Nama Praktik pinjam nama (nominee) dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing tidak memiliki keabsahan menurut hukum Indonesia. Pembatasan kepemilikan Hak Milik yang hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia merupakan ketentuan yang bersifat tegas dan tidak dapat disimpangi melalui perjanjian privat. Meskipun secara formal sertifikat dicatat atas nama WNI, apabila secara substansial penguasaan dan kepentingannya berada pada WNA, maka konstruksi tersebut bertentangan dengan prinsip nasionalitas dalam hukum agraria Serta Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik Pinjam Nama Meskipun kepemilikan Hak Milik oleh WNA melalui skema pinjam nama tidak dapat diakui, hubungan hukum yang timbul di antara para pihak tetap dapat menimbulkan konsekuensi perdata.

Rekomendasi Penelitian Ini Menunjukkan Bahwa Sebaiknya Penguatan Pengawasan dan Penegakan Hukum Diperlukan pengawasan yang lebih ketat dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran tanah guna mencegah praktik penyelundupan hukum melalui perjanjian pinjam nama. Aparat penegak hukum juga perlu menjaga konsistensi dalam memutus perkara sejenis agar tercipta kepastian hukum dan tidak membuka ruang interpretasi yang melemahkan prinsip nasionalitas dalam hukum pertanahan Serta Peningkatan Kepatuhan terhadap Skema Hak yang Sah Bagi pihak asing yang ingin memanfaatkan tanah di Indonesia, sebaiknya menggunakan bentuk hak atas tanah yang secara hukum diperbolehkan. Kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menghindarkan para pihak dari risiko sengketa dan kerugian di kemudian hari.

Kata Kunci : Pinjam Nama; Nominee Agreement; Hak Milik Tanah; Warga Negara Asing; Pertanggungjawaban Perdata

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

22 Dalam konteks kewarisan internasional, harta warisan yang berada diluar negeri menghadapi hambatan, seperti perbedaan sistem hukum yang berlaku (misalnya hukum waris perdata, hukum Islam atau hukum adat), birokrasi yang rumit, Serta kebijakan internasional yang berbeda-beda. Kondisi ini menimbulkan tantangan besar dalam menentukan hukum mana yang berlaku, bagaimana hak dan kewajiban ahli waris diakui, serta bagaimana penyelesaian sengketa waris dapat dilakukan secara efektif dan adil. Oleh karena itu, perlindungan hak ahli waris sangat bergantung pada yuridiksi negara tempat aset berada serta peran penting notaris dan pengacara dalam memberikan kepastian hukum dan memastikan hak-hak ahli waris terlindungi secara efektif.¹

Surah Al-Fajr Ayat 19 :

○^{١٩} لَّمَّا أَكَلَا الثَّرَاثَ وَتَأْكُلُونَ

Terjemahannya:

“Memakan harta warisan dengan cara mencampurbaurkan (yang halal dan yang haram)”

Ayat ini menekankan bahwa Pengambil alihan hak waris (termasuk hak atas tanah) secara zalim adalah pelanggaran berat. Prinsip keadilan ini harus dipertahankan, bahkan ketika berhadapan dengan kompleksitas yurisdiksi dan hukum properti negara lain (*lex rei sitae*).

Pada prinsipnya, yurisdiksi adalah teritorial, dan suatu negara berhak untuk melaksanakan yurisdiksi di dalam wilayahnya dengan mengesampingkan

¹ Indriyani Siregar, Berlian Febyana Puspitasari, Lucky Dafira Nugroho. (2025). Aspek Hukum Kewarisan Internasional, Perlindungan Hak Dan Kewajiban Ahli Waris Dalam Konteks Lintas Negara. *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah, Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia*, Vol.4, No.5, hlm. 1311-1312.

yurisdiksi negara lain.² Konflik yurisdiksi dan hukum adalah salah satu masalah yang sering muncul. Negara-negara yang terlibat mungkin memiliki undang-undang yang berbeda tentang warisan, seperti siapa yang berhak atas harta tersebut atau bagaimana pembagiannya dilakukan. Sebagai contoh, hak wajib ahli waris diterapkan di beberapa negara, sementara pewaris diberi kebebasan sepenuhnya untuk memilih siapa yang akan menerima warisannya. Seringkali, ketidaksamaan ini menyebabkan konflik di antara ahli waris atau pihak ketiga.³

Selain itu, perbedaan hukum waris antar negara juga mencakup aspek gender dan status ahli waris. Misalnya, dalam hukum waris Islam yang berlaku di beberapa negara muslim, pembagian warisan antara anak laki-laki dan perempuan memiliki ketentuan khusus yang berbeda dengan hukum waris perdata di negara lain. Hal ini menimbulkan tantangan dalam mengharmoniskan aturan waris lintas negara, khususnya dalam konteks perlindungan hak waris anak laki-laki dan perempuan yang sering menjadi sumber konflik dan sengketa.⁴

Dalam konteks Indonesia, hukum waris yang berlaku merupakan kombinasi dari hukum perdata warisan Belanda, hukum waris Islam, dan hukum adat. Ketidaksesuaian dan tumpang tindih antara ketiga sistem hukum ini menambah kompleksitas dalam pengelolaan warisan, terutama jika aset warisan berada diluar negeri. Oleh karena itu, diperlukan kerangka hukum yang jelas dan terstruktur yang mampu mengakomodasi situasi lintas negara serta memberi perlindungan optimal bagi ahli waris.⁵

² Ian Brownlie. (2008). *Principles of Public International Law*. Oxford: Oxford University Press, hlm 301.

³ Nur Anisa, Tareysha K Amalia, Yosman L. Silubun. (2024). "International Civil Law Issues In The Case Of The Inheritance Of The Late; Legal Review Of Foreign Elements", Jurnal Hukum Cassowary, hlm. 13.

⁴ Indriyani Siregar, Berlian Febyana Puspitasari, Lucky Dafira Nugroho. (2025). *Op. Cit.*, hlm. 1312

⁵ *Ibid.*, hlm. 1312

Sebagai perbandingan, Uni Eropa telah mengadopsi *EU Succession Regulation* No. 650/2012 (menetapkan satu hukum dan yurisdiksi yang berlaku untuk seluruh harta warisan seseorang berdasarkan tempat tinggal tetap terakhirnya), yang memberikan kerangka hukum menyeluruh mengenai hukum waris lintas negara di antara negara-negara anggotanya. Regulasi ini menetapkan bahwa hukum yang berlaku atas seluruh warisan seseorang adalah hukum negara di mana orang tersebut memiliki domisili terakhirnya, Kecuali ia telah menentukan pilihan hukum sebelumnya berdasarkan kewarganegaraannya. Upaya serupa juga dilakukan oleh *Hague Conference on Private International Law* (HCCH) yang menginisiasi konvensi mengenai hukum yang berlaku terhadap kewarisan Internasional, meskipun belum secara luas diadopsi oleh negara-negara di Asia, termasuk Indonesia.⁶

1 Dalam ranah hukum perdata internasional, ada dua kaidah utama yang berperan sebagai penentu hukum yang berlaku untuk kasus pewarisan lintas negara, yaitu *lex loci rei sitae* dan *lex nationalis*. Kaidah *lex loci rei sitae* menetapkan bahwa hukum yang mengatur suatu benda, terutama untuk aset tidak bergerak, merupakan hukum dari daerah di mana benda itu berada. Sebaliknya, *lex nationalis* mengindikasikan bahwa hukum yang mengatur pewarisan adalah hukum dari negara asal orang yang meninggal, tanpa mempedulikan lokasi aset itu berada. Interaksi antara kedua kaidah ini seringkali menimbulkan konflik dalam praktik, terutama saat properti terdapat di beberapa negara.⁷

Konvensi *Den Haag* 1989 tentang Warisan adalah salah satu contoh instrumen internasional yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah dengan

⁶ *Ibid.*, hlm. 1312

⁷ Asri Lilik Handayani, Bona Tua Tampubolon, Lucky Dafira Nugroho. (2025). Penerapan Asas Lex Loci Rei Sitae Dan Lex Nationalis Dalam Pewarisan Lintas Batas Negara, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia, Volume 3 Nomor 3, hlm. 1354

menyatukan prinsip-prinsip hukum waris di berbagai negara. Selain itu, dalam beberapa situasi, pewaris dapat membuat testamen yang mengatur pilihan hukum juga dikenal sebagai pilihan hukum untuk menghindari konflik. Namun, untuk menjadi sah secara hukum, pilihan hukum ini harus memenuhi syarat dan diakui oleh negara-negara yang terlibat.⁸

Perkembangan bidang hukum internasional yang mengatur penyelesaian konflik dengan cara damai secara resmi dimulai dengan diselenggarakannya Konferensi Perdamaian di Den Haag pada tahun 1899 dan 1907. Dari konferensi perdamaian tersebut, muncul Konvensi mengenai Penyelesaian Damai Perselisihan Internasional pada tahun 1907.⁹

Konferensi Perdamaian Den Haag yang bersejarah ini muncul dari gagasan Tsar Rusia Nicholas II pada tahun 1898. Dia menekankan perlunya diadakan sebuah konferensi yang bertujuan untuk "kemungkinan mengurangi persenjataan" atau setidaknya akan membahas "peluang untuk mencegah peningkatan senjata yang tidak terkontrol".

Usulan itu diterima dengan positif oleh Ratu Belanda Mereka mengajak negara-negara lain untuk mendiskusikan rencana mengenai penyelenggaraan sebuah konferensi internasional. Undangan ini disambut dengan semangat yang besar, sehingga terlaksanalah Konferensi Den Haag pada tahun 1899. Peserta konferensi ini sebagian besar berasal dari negara-negara Eropa, Amerika Serikat, dan Jepang.¹⁰

Dalam peraturan hukum perdata, definisi dari hukum waris tidak ditulis dalam pasal yang terpisah, tetapi tercermin dalam pasal 830 yang menjelaskan

⁸ Nur Anisa, Tareysha K Amalia, Yosman L.Silubun. (2024). *Op. cit.*, hlm. 13

⁹ Huala Adolf, . (2020). *Hukum penyelesaian sengketa internasional*. Sinar Grafika, hlm. 9.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.9.

27 bahwa warisan hanya dapat diterapkan setelah individu tersebut meninggal. Dengan demikian, pembagian aset warisan dapat dilakukan untuk para ahli waris hanya setelah pewaris dinyatakan telah meninggal. Menurut perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang-orang yang memiliki hak untuk 15 mendapatkan bagian atau hak dari harta peninggalan pewaris adalah mereka yang 13 masih hidup pada saat harta warisan itu dibagikan, seperti yang dinyatakan dalam pasal 836 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹¹

2 sebagaimana diketahui, warga negara Indonesia (WNI) dibatasi hanya pada hak milik atas tanah oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, sementara WNA dibatasi pada hak-hak sekunder seperti hak pakai, dan dengan ketentuan yang ketat dan bersifat temporal. Namun, di sisi lain, perkembangan hukum perdata internasional menimbulkan masalah yang kompleks, terutama ketika objek hukum, seperti tanah, berada di Indonesia tetapi subjek hukum, seperti pemilik, pewaris, atau pihak yang bertransaksi, adalah warga negara asing atau berkedudukan di luar negeri. Kondisi ini menimbulkan beberapa masalah hukum yang tidak sederhana.¹²

3 Praktik Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee Agreement*), yang secara eksplisit bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA dan dianggap melanggar *Public Orde* Indonesia.¹³

8 ¹¹ Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, Claressia Sirikiet Wibisono, (2022), Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata, JURNAL HUKUM, POLITIK DAN ILMU SOSIAL (JHPIS), Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Vol.1, No.3, hlm. 208.

33 ¹² Septy Amelia Handayani, Desak Andini Parameswari, Lucky Dafira Nugroho, (2025), Konflik Hukum Perdata Internasional dalam Kepemilikan Tanah oleh WNA di Indonesia: Studi atas Lex Rei Sitaedan Public Order, JURRISH: Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Ilmu Hukum, Universitas Trunojoyo Madura, Volume. 4 Nomor. 2, hlm. 844.

2 ¹³ Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Maraknya Praktik ini marak terjadi di daerah dengan intensitas investasi properti asing yang tinggi (misalnya, Bali, Lombok, atau kawasan perkotaan besar).¹⁴

1 Secara teori, perjanjian nominee tidak diakui dalam sistem hukum Indonesia yang mengikuti tradisi Eropa Kontinental. Konsep ini lebih sering diterapkan dalam sistem Common Law yang menawarkan fleksibilitas dalam penyusunan kontrak. Dalam konteks hukum di Indonesia, setiap perjanjian yang melanggar hukum atau dibuat dengan tujuan untuk menipu ketentuan hukum yang ada, harus dianggap tidak sah secara hukum. Ini sejalan dengan prinsip "causa yang halal" yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang merupakan syarat keabsahan suatu perjanjian.¹⁵

32 Walaupun kontrak nominee tidak mengabaikan persyaratan formal perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, substansi dan 5 tujuannya bertentangan dengan asas hukum agraria yang berlaku di negara ini. 28 Pasal 26 ayat (2) dari Undang-Undang Pokok Agraria menekankan bahwa setiap pengalihan kepemilikan tanah kepada Warga Negara Asing dipandang sebagai tindakan yang tidak sah secara hukum. Maka dari itu, keterlibatan notaris atau 1 pejabat yang meLegalitas dokumen tanah dalam pembuatan perjanjian semacam ini dapat dikenai sanksi administratif atau bahkan pidana karena dinilai berperan dalam pelanggaran hukum.¹⁶

40 ¹⁴ Maria S.W. Sumardjono, "Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing," *Jurnal Hukum* 8, no. 1 (2001): 5-7.

5 ¹⁵ Dani Lailatul Magviro, Yasid Amali, Lucky Dafira Nugroho, "Analisis Yuridis terhadap Kepemilikan Tanah oleh WNA Melalui Pinjam Nama: Studi Perbandingan Hukum Perdata Internasional", *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia, Volume 3 Nomor 3, 2025, hlm. 2128.

¹⁶ Ibid., hlm. 2128

Modus Operandi WNA secara faktual (*de facto*) memberikan modal penuh untuk pembelian tanah Hak Milik (SHM) dan mengendalikan aset tersebut, sementara WNI secara formal (*de jure*) dicatatkan namanya pada sertifikat. Perjanjian rahasia (yang seringkali disertai surat kuasa jual yang tidak dapat dicabut) mengamankan kepentingan WNA.¹⁷

Konsekuensi Hukum Meskipun mayoritas ahli hukum dan yurisprudensi menyatakan perjanjian *nominee* batal demi hukum karena memiliki *causa* yang terlarang, praktik ini tetap subur. Sengketa sering muncul ketika WNI *nominee* mengingkari perjanjian dan mengklaim tanah berdasarkan namanya di sertifikat, atau ketika WNI *nominee* meninggal dunia.¹⁸

Salah satu contoh terkait kesepakatan peminjaman nama atau nominee adalah inisiatif yang diambil oleh Pemerintah Provinsi Bali untuk mempercepat pembahasan draft peraturan daerah yang berkaitan dengan peminjaman nama dalam pengelolaan aset properti di Bali. Peraturan daerah ini disusun untuk mencegah penguasaan properti oleh orang asing melalui metode pernikahan kontrak dengan warga Indonesia. Situasi ini membuat banyak wisatawan memilih untuk menetap di vila yang dioperasikan secara ilegal oleh orang asing, yang beroperasi atas nama warga negara Indonesia, sehingga berdampak negatif pada pendapatan daerah karena transaksi tersebut berlangsung di luar negeri.¹⁹

¹⁷ Fini Annisa Sudhuri, (2024). "Praktik Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Sistem Hukum di Indonesia," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9, hlm. 12-15.

¹⁸ Subekti, (2005). *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa), hlm. 121.

¹⁹ Dani Lailatul Magviro, Yasid Amali, Lucky Dafira Nugroho., (2025). Op. cit., hlm. 2130.

Dilema Yudisial Hakim dihadapkan pada dua kewajiban: mengakui hak waris WNA (sesuai hukum perdata) dan menegakkan larangan WNA memiliki Hak Milik Pasal 21 ayat (3) UUPA.²⁰

Solusi Kompromi Pengadilan, yang tercermin dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung (misalnya, Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016), cenderung memutuskan bahwa WNA diakui sebagai ahli waris sah, tetapi haknya atas tanah Hak Milik dialihkan dari kepemilikan fisik menjadi nilai ekonomis (dalam bentuk uang tunai).²¹

Tanah tersebut diwajibkan untuk dijual/dilepaskan kepada WNI dalam batas waktu satu tahun, dan hasil penjualannya (sesuai porsi warisan) diberikan kepada ahli waris WNA. Ini merupakan *Das Sein* yang menunjukkan kompromi yudisial sebagai jalan keluar dari konflik *Lex Rei Siteae* dan keadilan HPI.²²

Lemahnya Kontrol Transaksi Meskipun hukum melarang, pihak yang berwenang, termasuk Notaris/PPAT, terkadang memfasilitasi transaksi yang secara substansi mengarah pada praktik *nominee* dengan mengandalkan perjanjian terpisah (di bawah tangan) yang tidak terdaftar.²³

Faktor Ekonomi Realitas permintaan properti yang tinggi dari WNA dan imbalance ekonomi yang besar bagi WNI yang bersedia menjadi *nominee* mendorong keberlanjutan praktik-praktik ilegal ini, membuat efektivitas *Public Orde* dalam mencegah penguasaan tanah oleh asing menjadi berkurang.²⁴

²⁰ Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur kewajiban pelepasan hak oleh WNA dalam satu tahun, yang merupakan dasar konflik warisan.

²¹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 782 PK/Pdt/2016, pada bagian pertimbangan hukum.

²² Endang Lestari, (2024). "Hak Waris Bagi Warga Negara Asing Terhadap Harta Warisan Pewaris Berupa Hak Atas Tanah," *Jurnal Magister Kenotariatan* (Universitas Sebelas Maret), hlm. 40.

²³ I Wayan Eri Abadi Putra, (2015). "Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah di Bali Oleh Orang Asing Dengan Perjanjian Nominee," *Jurnal Kertha Semaya* 3, no. 1. Hlm. 3-4.

²⁴ Maria S.W. Sumardjono, (2023), *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*,

Para ahli waris dalam kasus ini harus mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menentukan hukum mana yang berlaku. Alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase juga dapat dipertimbangkan untuk menyelesaikan konflik tanpa melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Untuk menyelesaikan masalah ini, konvensi *Den Haag* mengenai hukum waris dapat digunakan sebagai referensi. Namun, Indonesia belum meratifikasi konvensi tersebut, jadi diperlukan upaya untuk mengharmonisasi hukum antara yurisdiksi yang berpartisipasi.²⁵

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti mengemukakan beberapa rumusan masalah :

1. Bagaimanakah keabsahan praktik pinjam nama dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban perdata terhadap praktik pinjam nama terhadap sertifikat hak milik atas tanah oleh warga Negara Asing di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka peneliti mengemukakan beberapa tujuan penelitian :

1. Untuk mengetahui Kedudukan serta sahnya aspek hukum dari praktik pinjam nama (perjanjian nominee) dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh orang asing menurut aturan hukum agraria dan hukum sipil di Indonesia.

Edisi Revisi (Yogyakarta: Kompas), hlm. 110-112.

²⁵ Nur Anisa, Tareysha Kukuh Amalia, Yosman Leonard Silubun, (2024) *International Civil Law Issues InThe Case Of The Inheritance Of The Late; Legal Review Of Foreign Elements*, JurnalHukumCassowary, Fakultas Hukum Universitas Musamus, hlm. 15.

2. Untuk mengkaji bentuk pertanggungjawaban perdata serta mekanisme penyelesaian sengketa hukum yang timbul akibat praktik pinjam nama (*nominee*) atas tanah Hak Milik, khususnya dalam hal terjadinya pengingkaran perjanjian, sengketa kepemilikan, atau pewarisan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan Dapat menyumbangkan perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum internasional, terkait dengan penggunaan nama pihak lain (*perjanjian nominee*) dalam kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemahaman akademis mengenai tanggung jawab perdata, prinsip ketertiban umum, serta implementasi prinsip *lex rei sitae* dalam sengketa tanah yang melibatkan unsur asing.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Aparat Penegak Hukum dan Hakim, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memutus perkara yang berkaitan dengan praktik pinjam nama atas tanah, sehingga putusan yang dihasilkan mampu mencerminkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum.
- b. Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam menjalankan kewenangannya agar lebih berhati-hati serta tidak terlibat dalam pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum agraria dan asas ketertiban umum.
- c. Bagi Masyarakat, khususnya Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman hukum mengenai risiko dan konsekuensi hukum praktik pinjam nama dalam

penguasaan tanah.

- 29
- d. Bagi Pemerintah dan Pembentuk Kebijakan, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan dalam upaya penyempurnaan regulasi serta penguatan pengawasan terhadap penguasaan tanah oleh pihak asing, guna mencegah praktik penyelundupan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan terjemahan

Nahdlatul Ulama. (2024, 8 Juli). Tafsir Al-Qur'an Surah Al-Fajr Ayat 19. Quran.nu.or.id. Diakses pada 29 Oktober 2025 dari <https://quran.nu.or.id/an-nisa>

B. Literatur

Abadi Putra, I. W. E. (2015). Akibat hukum terhadap kepemilikan tanah di Bali oleh orang asing dengan perjanjian nominee. *Jurnal Kertha Semaya*, 3(1), 1–10.

Adjie, H. (2015). *Hukum notaris Indonesia*. Refika Aditama.

Adolf, H. (2011). *Aspek-aspek hukum perdata internasional*. Rajawali Pers.

Adolf, H. (2020). *Hukum penyelesaian sengketa internasional*. Sinar Grafika.

Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Artadi, I. K., & Putra, I. D. N. R. A. (2018). *Hukum perjanjian*. Udayana University Press.

Artadi, I. K., & Putra, I. D. N. R. A. (2018). *Hukum perjanjian dalam perancangan kontrak*. Udayana University Press.

Badan Pembinaan Hukum Nasional. (2017). Public order dalam hukum perdata internasional Indonesia. *Jurnal Rechtsvinding*, 6(2), 201–220.

Brownlie, I. (2008). *Principles of public international law*. Oxford University Press.

Budiono, H. (2015). *Asas keseimbangan dalam hukum perjanjian*. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2010). *Perbuatan melawan hukum*. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2012). *Teori hukum pembuktian perdata*. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2013). *Perbuatan melawan hukum*. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2016). *Hukum kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Citra Aditya Bakti.

Gautama, S. (2010). *Hukum perdata internasional Indonesia*. Alumni.

Handayani, A. L., Tampubolon, B. T., & Nugroho, L. D. (2025). Penerapan asas *lex loci rei sitae* dan *lex nationalis* dalam pewarisan lintas batas negara. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 1349–1360.

- Handayani, S. A., Parameswari, D. A., & Nugroho, L. D. (2025). Konflik hukum perdata internasional dalam kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia: Studi atas *lex rei sitae* dan public order. *JURRISH: Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, 4(2), 835–850.
- Harahap, M. Y. (2013). *Segi-segi hukum perjanjian*. Alumni.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum perikatan*. Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia*. Djambatan.
- Hernoko, A. Y. (2014). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas*. Prenadamedia Group.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Juwana, H. (2017). *Hukum internasional dalam perspektif Indonesia*. Rajawali Pers.
- Magviro, D. L., Amali, Y., & Nugroho, L. D. (2025). Analisis yuridis terhadap kepemilikan tanah oleh WNA melalui pinjam nama: Studi perbandingan hukum perdata internasional. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 2119–2135.
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan hukum*. Liberty.
- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Ridwan, H. R. (2013). *Hukum administrasi negara*. RajaGrafindo Persada.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sumardjono, M. S. W. (2009). *Kebijakan pertanahan*. Kompas.
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Shaw, M. N. (2017). *International law* (8th ed.). Cambridge University Press.
- Siregar, I., Puspitasari, B. F., & Nugroho, L. D. (2025). Aspek hukum kewarisan internasional: Perlindungan hak dan kewajiban ahli waris dalam konteks lintas negara. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(5), 1308–1320.
- Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Subekti. (2005). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.

Suhartono, D. A. F., Azizah, N. N., & Wibisono, C. S. (2022). Sistem pewarisan menurut hukum perdata. *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*, 1(3), 201–215.

Sumardjono, M. S. W. (2001). Alternatif kebijakan pengaturan hak atas tanah bagi warga negara asing dan badan hukum asing. *Jurnal Hukum*, 8(1), 1–15. Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas.

Sumardjono, M. S. W. (2023). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi* (Edisi revisi). Kompas.

Wiryawan, I. W. G. (2019). Keabsahan perjanjian nominee dalam penguasaan tanah oleh WNA. *Jurnal Kertha Patrika*, 41(2), 150–165.

C. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016. (tentang hak ahli waris warga negara asing (WNA) terhadap tanah hak milik di Indonesia)

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1997 K/Pdt/2011.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403 K/Pdt/2016.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 782 PK/Pdt/2016.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 179 K/Pdt/2017.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 364/Pdt.G/2014/PN.Dps.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.